

Memoria Anual 2020



Índice

01 INFORMACIÓN GENERAL

Identificación de la Empresa	03
Propiedad y Control	05
Administración y Personal	06
Actividades y Negocios	07
Hechos Relevantes	10
Diversidad (Circular Svs 386)	12

02 BALANCES GENERALES

Informe del Auditor Independiente	16
Estados de Situación Financiera	18
Estados de Resultados	20
Estados de Resultados Integrales por Función	21
Estados de Cambios en el Patrimonio	22
Estados de Flujos de Efectivo Directo	23
Notas a los Estados Financieros	24
Análisis Razonado	63
Declaración de Responsabilidad	67

01 INFORMACIÓN GENERAL



Identificación de la Empresa	03
Propiedad y Control	05
Administración y Personal	06
Actividades y Negocios	07
Hechos Relevantes	12
Diversidad (Circular Svs 386)	14

Identificación de la empresa

Nombre:	Inmobiliaria San Patricio S.A.
Domicilio Legal:	Isidora Goyenechea 2800, Piso 13, Las Condes, Santiago
Tipo de Sociedad:	Sociedad Anónima Abierta
Capital Pagado:	M\$11.751.371.
RUT:	99.551.480-K

Documentos Constitutivos

Inmobiliaria San Patricio S.A. es una sociedad anónima abierta que nace de la división de Empresas Melón S.A., acordada en Junta Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, el día 25 de febrero de 2004. El acta de la junta fue reducida a escritura pública con fecha 27 de febrero de 2004, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Fernando Opazo Larraín. Extracto de los Estatutos Sociales fueron inscritos a fojas 7.856 N°6.041 del Registro de Comercio del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Santiago, y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de marzo de 2004.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria San Patricio S.A., con fecha 25 de mayo de 2004, se acordó modificar el numeral 4° del artículo 30 de los Estatutos Sociales, de manera de actualizarlos a la legislación vigente. De igual manera, se acordó modificar el artículo 2° de los Estatutos Sociales, en el sentido de señalar que además de su domicilio en Santiago, la sociedad tiene también domicilio en la ciudad de Viña del Mar, siendo concordantes, en consecuencia, el domicilio de la sociedad con el domicilio de Empresas Melón S.A., según los estatutos de dicha sociedad vigentes a la fecha de la junta en que se acordó la división de la misma. El acta de la junta se redujo a escritura pública con fecha 02 de junio de 2004, otorgada ante la Notaría Pública de Santiago de don Fernando Opazo Larraín. Extracto de esta escritura se publicó en el Diario Oficial el día 10 de junio de 2004 y se inscribió a fojas 16.731 N°12.579 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y a fojas 679 vuelta N°779 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Extracto de los Estatutos Sociales se encuentran

inscritos en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Viña del Mar, a fojas 676 N°777 correspondiente al año 2004, en cumplimiento del acuerdo referido anteriormente.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Melón S.A. de fecha 27 de junio de 2014 que aprobó la división de ésta en dos sociedades anónimas abiertas, subsistiendo Melón S.A. como continuadora legal se constituyó una nueva sociedad producto de la división ("Santa Bárbara S.A."), división que produjo todos sus efectos a partir del 1 de julio de 2014.

Con fecha 29 de agosto de 2014 se celebraron Juntas Extraordinarias de Accionistas de Santa Bárbara e Inmobiliaria San Patricio S.A. ("Juntas de Fusión"), las que tenían por objeto la fusión de Santa Bárbara S.A. en Inmobiliaria San Patricio S.A., quedando esta última como continuadora legal. Dichas Juntas Extraordinarias de Accionistas se redujeron a escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie con fecha 1 de septiembre de 2014.

La fusión por incorporación de Santa Bárbara S.A. ("Santa Bárbara") en Inmobiliaria San Patricio S.A. ("San

Patricio"), quedó sujeta a la condición suspensiva consistente en que Santa Bárbara y sus acciones se inscribieran en el Registro de Valores de la SVS.

Con fecha 24 de septiembre de 2014, Santa Bárbara fue inscrita en el Registro de Valores de la SVS bajo el número 1123 y se inscribieron 279.453.788.443 acciones de Santa Bárbara en dicho registro. En consecuencia, la condición para la materialización de la fusión se cumplió el día 24 de septiembre de 2014.

Con fecha 29 de septiembre de 2014 se otorgó escritura pública de declaración de materialización y perfeccionamiento de fusión en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, en la que se dejó constancia del cumplimiento de la condición suspensiva a la que se encontraba sujeta la fusión. Por lo tanto, se entenderá para todos los efectos a que haya lugar, que la fusión se perfeccionó a contar del día 30 de septiembre de 2014, fecha en la cual Santa Bárbara se disolvió, sin necesidad de posterior liquidación.

Con fecha 10 de diciembre de 2014 se otorgó escritura pública de complementación y aclaración de escritura de declaración de materialización y perfeccionamiento de fusión, en la

Notaría de Santiago de don Gustavo Montero Marti, suplente del titular don José Musalem Saffie. Dicha escritura tuvo por objeto dar íntegro cumplimiento a los Oficios Ordinarios de la SVS número catorce mil trescientos ochenta y cuatro y treinta mil ochocientos veinticinco, del veintinueve de mayo de dos mil catorce y del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, respectivamente, dar término a los trámites asociados a la materialización de la Fusión, para lo cual se aclaró que se encuentran pendientes determinados trámites vinculados con la inscripción de Santa Bárbara y sus acciones en la Bolsa de Valores además de la entrega material de los títulos de acciones a los accionistas de Santa Bárbara que así lo soliciten. La entrega de los títulos de Santa Bárbara a los accionistas que así lo solicitaren se materializó a partir del día 05 de Enero de 2015.

Con fecha 28 de Mayo de 2015 la Superintendencia de Valores y Seguros emite el Certificado de Disolución de Santa Bárbara S.A., por haber sido absorbida por Inmobiliaria San Patricio S.A., pasando esta última a ser la sucesora y continuadora legal de la primera cuyo efecto y vigencia, contable y financiera, rige a partir del 30 de Septiembre de 2014.

Propiedad y control

Los 12 Principales Accionistas de San Patricio

N° Reg	Nombre o Razón Social	Rut	Dv	Acciones al 31.12.2020	% Participación
2.809	INVERSIONES CORDILLERA DEL SUR II SPA	76.064.832	9	5.626.387.665	98,95%
1.046	LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	80.537.000	9	8.808.258	0,15%
160	BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S A	96.571.220	8	4.602.185	0,08%
220	BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S A	79.532.990	0	3.723.762	0,07%
440	CONSORCIO C DE B S A	96.772.490	4	2.527.187	0,04%
1.709	SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	96.683.200	2	2.275.031	0,04%
1.347	NOZIGLIA BARBAGELATA ALEJANDRO	1.938.255	9	2.218.222	0,04%
962	INVERSIONES COVADONGA S A	96.569.460	9	2.198.506	0,04%
2.658	INVERSIONES INTERCORP LTDA	76.529.900	4	2.189.161	0,04%
196	BCI C DE B S A	96.519.800	8	1.466.231	0,03%
2.314	ITAU CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	96.665.450	3	1.358.369	0,02%
2.153	VALORES SECURITY S A C DE B	96.515.580	5	1.344.855	0,02%
Total 12 mayores				5.659.099.432	99,52%
Total otros accionistas (1.960)				27.157.911	0,48%
Total acciones				5.686.257.343	100,00%

Controlador

Inmobiliaria San Patricio S.A. es controlada por la sociedad Inversiones Cordillera del Sur II Spa. Las controladoras de esta última son Breca Cementos SAC en un 26,15% y Minera Latinoamericana SAC en un 73,85%.

Las alternativas de financiamiento son evaluadas procurando obtener las mejores condiciones de mercado, por medio de créditos bancarios, proveedores o inversionistas nacionales

y extranjeros. Hoy la sociedad no posee financiamiento de ningún tipo.

Dentro de los estatutos de la compañía no existen límites de inversión y financiamiento, sin embargo, existen delegación de poderes dependiendo de la cuantía de los proyectos.

Administración y Personal

Directorio

Inmobiliaria San Patricio S.A. es administrada por un directorio de cinco miembros titulares y sus respectivos suplentes. La Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 26 de abril de 2018 eligió el directorio para el período 2018-2021.

El directorio se encuentra compuesto por:

Director

1. Alex Fort Brescia
2. Mario Brescia Moreyra
3. Pedro Brescia Moreyra
4. Fortunato Brescia Moreyra
5. Jorge Eugén Ulloa

Director Suplente

1. Jaime Araoz Medanic
2. Nicolás Peña Leiva
3. Vacante
4. Miguel Angel Salmon Jacobs
5. Patricio Merello Hitschfeld

Comité de Directores

Inmobiliaria San Patricio S.A. no está obligada a designar este Comité.

Gerentes de Inmobiliaria San Patricio

Iván Marinado Felipos
Gerente General
Ingeniero Civil Químico
Rut: 12.181.294-0

Dotación Inmobiliaria San Patricio S.A.

Gerentes y Principales Ejecutivos	2
Profesionales y Técnicos	0
Trabajadores	2
Total	4

Remuneraciones Directorio

\$0

Remuneraciones Gerentes y Principales Ejecutivos

La remuneración de los gerentes y principales ejecutivos alcanzó la suma de M\$ 66.802.

Indemnizaciones por Años de Servicio

Durante el año 2020 no se registraron pago de indemnizaciones por años de servicio.

Actividades y Negocios

Inmobiliaria San Patricio cuenta con casi 500 ha de terreno, ubicados en la Región Metropolitana, para desarrollar distintas actividades.

En los terrenos ubicados en la comuna de Pudahuel, se han continuado ejecutando las actividades tendientes a preparar un desarrollo inmobiliario futuro, el que sea consistente con la vocación que le impone su vecino, el principal aeropuerto comercial de Santiago, y el creciente desarrollo de proyectos de viviendas e industriales del sector.

En relación a los terrenos ubicados en la comuna de San Bernardo y Peñaflores, dado el crecimiento de nuevas instalaciones industriales, bodegaje y de servicio sumado a los cambios impulsados por el PRMS 100, se están desarrollando actividades tendientes a preparar un desarrollo futuro.

Principales Propiedades

En la comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, la empresa es dueña de 7 lotes correspondientes a predios que consideran 404 ha.

- Lote A Higuera N° 1
- Higuera N° 12
- Resto de la Parcela N° 13
- Resto de la Higuera N° 14
- Lote A de la subdivisión de la Higuera N° 15
- Higuera N° 19
- Parcela N° 20

Todos del plano de loteo de la antigua Hacienda Las Casas de Pudahuel, en dicha comuna.

La empresa es propietaria en la comuna de San Bernardo de 6 predios, pertenecientes al ex fundo Cuatro Álamos. En total estos terrenos suman 62,3 ha.

- Parcela N° 1 de la Higuera N° 4
- Parcela N° 2 de la Higuera N° 4
- Parcela N° 3 de la Higuera N° 4
- Parcela N° 5 de la Higuera N° 4
- Parcela N° 6 de la Higuera N° 4 del ex fundo Cuatro Álamos
- Higuera "D" del plano de división de la Higuera N° 3

En tanto, en la comuna de Peñaflores Inmobiliaria San Patricio es dueña de 5 lotes, los que totalizan 23,3 ha.

- Lote B 1
- Lote E, parcela 6
- Resto parcela 5-A
- Resto parcela 6
- Lote B 2 A

En la comuna de San Francisco de Mostazal, región del Libertador Bernardo O'Higgins, tiene un terreno correspondiente a Potrero 1 y Potrero 2 que formaba parte de la denominada Higuera Poniente o El Calal, de una superficie aproximada de 12,05 ha.

Adicionalmente, en la Región de Valparaíso, comuna de Puchuncaví, Inmobiliaria San Patricio posee un terreno correspondiente al Lote 12-D, proveniente de la subdivisión del Lote n° 12 del plano de loteo del Fundo El Carrizo, de una superficie de 31 mil m².

En la misma región, comuna de La Calera, la compañía es propietaria del Complejo Deportivo La Calera.

En la comuna de Copiapó, Región de Atacama, la empresa es dueña de un inmueble ubicado en la Ruta 31, tramo Copiapó a Diego de Almagro, altura Km n° 3, del lugar denominado "Quebrada de Paipote", provincia y comuna de Copiapó, de una superficie de 4,63 ha.

Inmobiliaria San Patricio cuenta con aproximadamente 22.750 ha de predios en la zona sur de Chile:

San Jorge 433 HA en Tolten
 San Juan lote B 3738, San Juan A 1490, Trafun Lote B 4945, Flor del bosque 2 y 3 con 2783 ha, en Los Lagos.
 Pellinada Lote B 1166, en Futrono.
 Costa Rio Blanco 2661 en Purranque
 Chapuco 5524 en Puerto Octay

Factores de Riesgo

Las actividades de Inmobiliaria San Patricio se encuentran expuestas a diversos riesgos, los cuales se han clasificado en dos tipos: Riesgos Operacionales y Riesgos Financieros.

a) Riesgos Operacionales

a.1 Riesgos Económicos

Parte de los riesgos operacionales se derivan de la naturaleza cíclica de la actividad económica nacional e internacional y el impacto de estos ciclos en el negocio inmobiliario que pudieran afectar el negocio de los arriendos, el potencial de los inmuebles con los que cuenta la sociedad y sus proyectos futuros.

a.2 Riesgos Regulatorios

La estabilidad regulatoria es fundamental para un sector cuyas inversiones se rentabilizan en el largo plazo.

La Sociedad tiene como prioridad fundamental el cumplimiento de las regulaciones legales, medioambientales, laborales y las de libre competencia.

b) Riesgos Financieros y de Mercado

Son aquellos derivados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de las obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

c) Análisis de Riesgos

c.1 Riesgos de crédito

Este riesgo se deriva del potencial incumplimiento en el pago de los arriendos de alguno de los clientes de San Patricio, produciendo pérdidas económicas y financieras.

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendadores de sus terrenos.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar comerciales es administrado por la Gerencia de Finanzas Corporativa.

La Compañía posee políticas, procedimientos y controles establecidos por la Administración donde los límites de crédito son establecidos para todos los clientes con base a una calificación interna y su comportamiento de pago.

En el presente escenario de la pandemia (Covid 19), la cartera de clientes de Inmobiliaria San Patricio ha presentado indicadores sanos de rotación y de recuperabilidad y ofrece señales claras de no haber aumentado su riesgo producto de las situaciones sociales acontecidas, por lo que la Administración no ha visto la necesidad de modificar nuestros parámetros de incobrabilidad para el presente año.

c2. Riesgos de liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de San Patricio y por la contratación de líneas de crédito, ambas fuentes asegurar a la Sociedad, contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período.

Política de Inversión y Financiamiento

a) Política de Inversión. La política de inversión considera destinar recursos necesarios para el Desarrollo y puesta en valor de los terrenos actuales que posee Inm. San Patricio S.A., así como la búsqueda de nuevas oportunidades de Desarrollo.

b) Política de Financiamiento. La política de financiamiento de la Compañía comprende la utilización de las siguientes fuentes: Recursos Propios y Financiamiento Bancario.

Reseña Histórica

Inmobiliaria San Patricio S.A. es creada a partir de la división de las empresas Melón S.A. (actual Melón S.A.), sociedad líder en el negocio cementero. Esto fue acordado en Junta Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, el día 25 de febrero de 2004..

Información sobre Empresas Filiales y Coligadas

Según la definición entregada por los artículos 86 y 87 de la ley N°18.046, Inmobiliaria San Patricio S.A. no tiene sociedades filiales y coligadas.

Utilidad líquida distribuible

El Directorio someterá a la aprobación de la Junta Ordinaria de Accionistas, la Memoria y los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, y propondrá no distribuir por tener utilidad líquida distribuible negativa.

Política de Dividendos

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la Sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio, en la medida que sea compatible con las disponibilidades de caja y que esa distribución sea coherente con las necesidades de inversión y el cumplimiento de los indicadores financieros aprobados por la Sociedad.

Los últimos tres años se han pagado los siguientes dividendos en pesos históricos:

Año	\$ por acción
2017	0,0283
2018	0,0263
2019	0

Transacciones de Acciones

Antecedentes bursátiles

A continuación, la estadística trimestral para los últimos tres años de la información bursátil:

Acciones Transadas Relacionadas ISANPA S.A.

Periodo	Nº Acciones Transadas	Precio Promedio (\$/acción)	Monto Transado (\$)
1er trimestre 2017	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
2do trimestre 2017	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
3er trimestre 2017	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
4to trimestre 2017	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
1er trimestre 2018	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
2do trimestre 2018	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
3er trimestre 2018	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
4to trimestre 2018	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
1er trimestre 2019	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
2do trimestre 2019	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
3er trimestre 2019	No registra movimientos	No registra movimientos	No registra movimientos
4to trimestre 2019	5.965.509	0	0
1er Trimestre 2020	No Registra Moviminetos	No Registra Moviminetos	No Registra Moviminetos
2do Trimestre 2020	No Registra Moviminetos	No Registra Moviminetos	No Registra Moviminetos
3er Trimestre 2020	No Registra Moviminetos	No Registra Moviminetos	No Registra Moviminetos
4to Trimestre 2020	63.492	2,6	9131,4

Nota: Acciones transadas para 4to trimestre en Melón S.A. e Inmobiliaria San Patricio S.A., corresponden al traspaso de acciones desde Inversiones Cordillera del Sur III Ltda (Acc. Mayoritario) a Inversiones Cordillera del Sur II SPA, por la Fusión.

Transacciones de Acciones de Accionistas Mayoritarios

Durante el año 2020, no se efectuaron transacciones de accionistas mayoritarios.

El directorio, gerentes y principales ejecutivos no realizaron transacciones de acciones de ningún tipo durante el ejercicio.

Contratos Suscritos con Proveedores

Para el desarrollo de las diferentes actividades efectuadas por Inm. San Patricio S.A., están vigentes más de 19 contratos con distintos proveedores. Éstos tienen un rol fundamental en el funcionamiento de las operaciones de la Compañía.

Seguros

Para la cobertura de sus riesgos, Inm. San Patricio S.A. ha renovado sus distintas pólizas para el período 2019-2021 correspondientes a Responsabilidad Civil, Vida y Salud.

Hechos Relevantes

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

- 1.- Con fecha 23 de marzo de 2020, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 30 de abril del año 2020, con el objeto de que se pronunciara sobre las siguientes materias:
 - i. Aprobar la Memoria, el balance general y estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.
 - ii. Fijar la Política de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
 - iii. Designar auditores externos.
 - iv. Fijar la remuneración anual de los Directores.
 - v. Dar cuenta respecto de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas.
 - vi. Designación de periódico para publicación de avisos; y
 - vii. Tratar las demás materias de interés social y que sean de competencia de la Junta.
- 2.- En la misma sesión de Directorio se acordó hacer presente a la Junta Ordinaria de Accionistas citada que, dado que la Sociedad sufrió pérdidas durante el ejercicio 2019, no corresponde el reparto de dividendos en la Junta en relación con dicho ejercicio. En cuanto a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, se acordó proponer a la Junta que, una vez absorbidas las pérdidas del ejercicio 2019 conforme al artículo 78 inciso segundo de la Ley 18.046 sobre sociedades anónimas, el 30% del remanente sea destinado a la distribución de dividendos adicionales en los términos del artículo 137 del reglamento de dicha ley, facultando al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución, en la medida que sea compatible con las disponibilidades de caja y que esa distribución sea coherente con las necesidades de inversión y el cumplimiento de los indicadores financieros aprobados por la Sociedad.
- 3.- En la misma sesión de Directorio se acordó citar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para el día 30 de Abril de 2020, con el objeto de reformar los estatutos sociales, ampliando el objeto social.
- 4.- Con fecha 30 de marzo de 2020, se comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.
- 5.- Con fecha 30 de abril de 2020, se llevó a cabo la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que adoptó los siguientes acuerdos principales:
 - a. Se aprobó el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2019, y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual;
 - b. Se acordó no distribuir dividendos con cargo a las utilidades del ejercicio 2019, por cuanto la Sociedad tuvo pérdidas en dicho período;

- c. Se acordó distribuir los dividendos adicionales por un monto equivalente al 30% de las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, una vez que se hayan absorbido todas las pérdidas del ejercicio 2019. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, considerando la disponibilidad de caja y las obligaciones de la Sociedad, proceda a tal distribución de dividendos;
 - d. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., estableciéndose la distribución de dividendos anuales, de a lo menos un 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas;
 - e. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2020, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tales;
 - f. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2020, a la firma EY;
 - g. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad;
y
 - h. Se designó al diario electrónico "El Libero" para publicaciones de balance, citaciones a Junta y pago de dividendos.
- 6.- Con esa misma fecha, mediante hecho esencial, se informó a la Comisión para el Mercado Financiero, los acuerdos adoptados en la Junta Ordinaria de accionistas.
 - 7.- Con fecha 30 de abril de 2020 se llevó a cabo la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual se acordó la modificación del objeto social, ampliándolo, en el sentido de incorporar la siguiente letra "c) la producción, elaboración, industrialización y comercialización de bienes forestales, madera en todas sus formas, incluyendo para tales fines la adquisición y explotación de predios", lo que se informó a la Comisión para el Mercado Financiero, mediante hecho esencial enviado con la misma fecha.
 - 8.- Con fecha 18 de mayo de 2020, a través de Hecho Esencial enviado a la Comisión para el Mercado Financiero, se informó la renuncia del Gerente General don Antonio Lira y el nombramiento de Iván Marinado en su reemplazo como Gerente General de Inmobiliaria San Patricio.

Diversidad

(Circular SVS 386)

Diversidad en el Directorio

N° Personas por Género	Femenino	Masculino				
	0	10				
N° Personas por Nacionalidad	Nac.Chilena	Extranjeros				
	4	6				
N° Personas por Rango de Edad	< 30 años	>30 y <40 años	>41 y <50 años	>51 y <60 años	>61 y <70 años	> 70 años
	0	1	3	2	4	0
N° Personas por antigüedad laboral	< 3 años	>3 y <6 años	>6 y <9 años	>9 y <12 años	>12 años	
	0	0	1	0	9	

Diversidad de la Gerencia General y Filiales

N° Personas por Género	Femenino	Masculino				
	1	1				
N° Personas por Nacionalidad	Nac.Chilena	Extranjeros				
	2	0				
N° Personas por Rango de Edad	< 30 años	>30 y <40 años	>41 y <50 años	>51 y <60 años	>61 y <70 años	> 70 años
	2	0	0	0	0	0
N° Personas por antigüedad laboral	< 3 años	>3 y <6 años	>6 y <9 años	>9 y <12 años	>12 años	
	0	2	0	0	0	

Diversidad de la Organización

N° Personas por Género, total de la organización	Femenino	Masculino
	1	3

N° Personas por Nacionalidad, total de la organización	Nac. Chilena	Extranjeros
	4	0

N° Personas por Rango de Edad, total organización	<30 años	>30 y <40 años	>41 y <50 años	>51 y <60 años	>61 y <70 años	>70 años
	2	0	2	0	0	0

N° Personas por antigüedad, total organización	<3 años	>3 y <6 años	>6 y <9 años	>9 y <12 años	>12 años
	0	3	0	0	1

Brecha Salarial por Género

Proporción que representa el Sueldo Bruto Base Promedio en cargo, responsabilidad y función similar en:		Brecha (F/M)	% Dotación Femenina	% Dotacion Masculina
	Ejecutivas/os	N/A	0%	100%
	Trabajadoras/es	8,3%	50%	50%

02 INFORMACIÓN GENERAL



Informe del Auditor Independiente	16
Estados de Situación Financiera	18
Estados de Resultados Integrales por Función	20
Estados de Cambios en el Patrimonio	22
Estados de Flujos de Efectivo Directo	23
Notas a los Estados Financieros	24
Análisis Razonado	63
Declaración de Responsabilidad	67

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

Descripción

\$ **Peso Chileno**

M\$ **Miles de Pesos Chilenos**

U.F. **Unidad de Fomento**

Inmobiliaria San Patricio S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Inmobiliaria San Patricio S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria San Patricio S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emir Rahil A.', with a stylized flourish at the end.

Emir Rahil A.
EY Audit SpA

Santiago, 09 de febrero de 2021

Inmobiliaria San Patricio S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	421.377	1.164.291
Otros activos no financieros	6	11.253	11.253
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	-	59.874
Activos por impuestos corrientes	7	283	29.815
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		432.913	1.265.233
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	9	81.404.768	73.223.438
Activos por derecho de uso	11	20.486	26.376
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	92.200	92.200
Propiedades, planta y equipo	8	656.538	-
Activos por impuestos no corrientes	7	6.769	54.160
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		82.180.761	73.396.174
TOTAL DE ACTIVOS		82.613.674	74.661.407

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras en miles de pesos - M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	60.138	61.131
Pasivos por arrendamiento corriente	5	6.063	12.308
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13	101.006	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	32.694	7.812
Otros pasivos no financieros	14	13.611	13.423
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		213.512	94.674
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por arrendamiento no corriente	5	14.750	14.415
Pasivo por impuestos diferidos	16	12.992.273	11.266.189
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	13	547.115	-
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	15	11.198	4.071
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		13.565.336	11.284.675
TOTAL DE PASIVOS		13.778.848	11.379.349
PATRIMONIO			
Capital emitido	17	11.751.371	11.751.371
Ganancias acumuladas		54.525.621	48.972.853
Otras reservas	17	2.557.834	2.557.834
PATRIMONIO TOTAL		68.834.826	63.282.058
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		82.613.674	74.661.407

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2020	31.12.2019
		Acumulado período enero a diciembre	Acumulado período enero a diciembre
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	18	371.193	517.147
Costo de ventas	19	(50.503)	(279.895)
GANANCIA BRUTA		320.690	237.252
Otros ingresos	21	8.198.412	1.861.462
Gastos de administración	19	(1.251.105)	(798.525)
Otras ganancias (pérdidas)	20	3.121	-
Ingresos financieros	23	6.513	35.367
Costos financieros	23	(2.609)	(1.970)
Diferencias de cambio	24	-	2.846
Resultados por unidades de reajuste	25	3.830	405
GANANCIA(PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		7.278.852	1.336.837
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	16	(1.726.084)	(120.997)
GANANCIA (PÉRDIDA)		5.552.768	1.215.840
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:			
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		5.552.768	1.215.840
GANANCIA (PÉRDIDA)		5.552.768	1.215.840
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		0,9765	0,2138
GANANCIA POR ACCIÓN			
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas (pesos)		0,9765	0,2138
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		0,9765	0,2138

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.2020	31.12.2019
	Acumulado período enero a diciembre	Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Estados de resultados integrales		
Ganancia (pérdida)	5.552.768	1.215.840
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación después de división	-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos	-	-
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo		
Impuestos a las ganancias acumulados relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios de revaluación de otro resultado integral	-	-
Total otro resultado integral	-	-
Total resultado Integral	-	-
Resultado integral total	5.552.768	1.215.840

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido Acciones ordinarias	Otras reservas varias	Retasación Terrenos	Total Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora
	Capital en acciones					
	M\$					
Saldo al 01.01.2020	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	48.972.853	63.282.058
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	5.552.768	5.552.768
Saldo al 31.12.2020	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	54.525.621	68.834.826

	Capital emitido Acciones ordinarias	Otras reservas varias	Retasación Terrenos	Total Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora
	Capital en acciones					
	M\$					
Saldo al 01.01.2019	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	47.757.198	62.066.403
Ajuste inicial IFRS 16	-	-	-	-	(185)	(185)
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	1.215.840	1.215.840
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	149.573	149.573
Dividendo definitivo N° 7	-	-	-	-	(149.573)	(149.573)
Saldo al 31.12.2019	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	48.972.853	63.282.058

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
	M\$	M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	431.121	525.299
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(777.775)	(809.329)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(100.559)	(102.095)
Otros pagos por actividades de operación	(328.893)	(128.313)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	81.014	(36.180)
Pagos de intereses por arrendamiento (Nota - 5)	(558)	(566)
Otros cobros intercompañía	7.878	-
Otros pagos intercompañía	(7.878)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(695.650)	(551.184)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Venta de propiedades de Inversión	20.148	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(59.767)	-
Intereses recibidos	6.513	35.367
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(33.106)	35.367
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	240.000	280.000
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(240.000)	(280.000)
Dividendos pagados	-	(149.573)
Intereses pagados	(1.206)	(1.404)
Pagos de pasivos por arrendamientos IFRS 16 (Nota - 5)	(12.952)	(11.126)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	(14.158)	(162.103)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(742.914)	(677.920)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(742.914)	(677.920)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.164.291	1.842.211
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período (Nota 3)	421.377	1.164.291

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria San Patricio S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N°837, y está sujeta a fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

Constitución y objeto de la Sociedad

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Melón S.A. (Ex Empresas Melón S.A.), celebrada el 25 de febrero de 2004, se acordó la división de Empresas Melón S.A., que siguió operando como la continuadora legal e Inmobiliaria San Patricio S.A. (la Sociedad), con vigencia y efecto contable a contar del 1 de enero de 2004, conforme al balance general de Melón S.A. (Ex Empresas Melón S.A.) al 31 de diciembre de 2003. Producto de esta división, a la Sociedad le fueron asignados los terrenos ubicados en la comuna de San Bernardo y Pudahuel por un valor neto de M\$12.421.882 (históricos) y un patrimonio equivalente.

El objetivo principal de Inmobiliaria San Patricio S.A. es participar en el negocio inmobiliario, para cuyos efectos podrá adquirir, administrar, explotar, comercializar, arrendar, subarrendar, comprar y vender toda clase de bienes inmuebles; subdividir, lotear y urbanizar toda clase de predios para fines habitacionales, comerciales, industriales, agrícolas o forestales; producción, elaboración, industrialización y comercialización de bienes forestales, madera en todas sus formas, incluyendo para tales fines la adquisición y explotación de predios y, en general, realizar todo lo relacionado con las actividades antes mencionadas.

En el año 2014 las empresas del Grupo Melón realizaron un proceso de reestructuración societaria, con el fin de separar el negocio cementero del negocio inmobiliario.

Este proceso de reestructuración implicó la división de Melón S.A. en dos sociedades anónimas abiertas, subsistiendo Melón como continuadora legal y constituyéndose una nueva sociedad producto de la división denominada Santa Bárbara S.A.

Luego la sociedad Santa Bárbara S.A. se fusionó por incorporación en Inmobiliaria San Patricio S.A. ("San Patricio"), fusión que se materializó en el mes de 30 de 2014. Por consiguiente, la sociedad Santa Bárbara S.A. se disolvió, sucediéndola San Patricio en todos sus derechos y obligaciones y pasando todos los accionistas de Santa Bárbara a ser accionistas de San Patricio.

Con fecha 28 de mayo de 2015 la Comisión para el Mercado Financiero emite el Certificado de Disolución de Santa Bárbara S.A. en sus registros, por haber sido absorbida por Inmobiliaria San Patricio S.A., pasando esta última a ser la sucesora y continuadora legal de la primera cuyo efecto y vigencia, contable y financiera, rige a partir del 30 de septiembre de 2014.

En mayo de 2015, buscando nuevas oportunidades de negocio, Inmobiliaria San Patricio S.A., amplió su giro incorporando actividades de generación de energías alternativas.

La Sociedad es filial directa de Inversiones Cordillera del Sur II Spa. en un 98,95%. Esta última pertenece a las sociedades Brea Cementos S.A.C con un 26,15% y a Minera Latinoamericana S.A.C. con un 73,85%.

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos y acopio temporal, y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficinas en Isidora Goyenechea 2800 piso 13, Las Condes, Santiago de Chile.

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 09 de febrero de 2021.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre 2020 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los estados de cambios en patrimonio por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre 2019 y los estados de flujos de efectivo preparados utilizando el método directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre 2019 y sus correspondientes notas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Compañía. Todos los valores están expresados en miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario.

2.2. Responsabilidad de la información y juicios de la Administración

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios, conforme a las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, especialmente en la valorización de los activos (terrenos).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, como por ejemplo el Covid-19, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, de acuerdo con NIC 8 de políticas contables, cambios en estimaciones y errores.

2.3. Comparabilidad de la información

Inmobiliaria San Patricio S.A. presenta sus estados financieros en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

2.4. Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estado de Resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.5. Reclasificaciones

Reclasificación en Estado de Resultado y Cambios en el patrimonio ¹			
Rubro Anterior	M\$	Nueva Presentación	M\$
31.12.2019		31.12.2019	
Gastos de administración	206.606	Costo de ventas	206.606

1) Reclasificación entre gastos de administración y costo de ventas.

2.6. Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional").

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Tipos de cambio utilizados al cierre	31.12.2020	31.12.2019
Unidad de fomento	\$ 29.070,33	\$ 28.309,94

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a costo histórico, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción inicial. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a su valor razonable, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigente a la fecha de determinación del valor razonable.

2.7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar basado en el modelo de pérdidas crediticias esperadas según lo establecido en NIIF 9.

La Compañía constituye una provisión de deudores incobrables considerando la antigüedad de la cartera, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a ciertos clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo.

La Compañía utiliza método simplificado para la estimación de la cartera.

2.8. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo están medidos a su costo histórico menos su correspondiente depreciación y menos pérdida por deterioro (si las hubiere). El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Los terrenos no se deprecian. Las obras en curso se traspasan a propiedades, planta y equipo una vez finalizado el período de prueba cuando se encuentran disponibles para su uso, a partir de cuyo momento comienza su depreciación.

La depreciación en los activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles económicas estimadas.

2.9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión que posee la Compañía corresponden principalmente a terrenos y se valorizan de acuerdo a NIC 40 y se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas de largo plazo. Las propiedades de inversión se contabilizan anualmente al valor razonable. Los ajustes al valor razonable son contabilizados en otros ingresos.

2.10. Derechos de agua

Los derechos de agua adquiridos por la Compañía corresponden al derecho de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas y fueron registrados a su valor de compra (costo).

Los derechos son a perpetuidad (vida útil indefinida) y no son amortizables.

2.11. Arrendamientos

a) Como arrendatario

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- (i) el contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinta o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinta. Si el proveedor tiene un derecho práctico de sustitución, entonces el activo no está identificado;
- (ii) la Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- (iii) la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - la Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - la Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

Activo por derecho de uso

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende al monto inicial del pasivo por arrendamiento relacionado, ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento o restauración del activo subyacente o el

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido por el arrendamiento. Posteriormente, se deprecia de manera lineal sobre la vida útil del contrato.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente usando el método de línea recta, desde la fecha de inicio del contrato hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento, el que sea menor. En el caso de existir una opción de compra, se optará siempre por la vida útil estimada de los activos subyacentes.

Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiera, y se ajusta por nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

Pasivo por derecho de uso

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, la cual ha sido determinada por la Compañía como la tasa incremental de deuda.

Los pagos de arrendamiento comprenden: pagos fijos y pagos variables que dependen de un índice o una tasa. Estos últimos son inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo, actualizándose de manera periódica con el correspondiente efecto en el Activo por derecho de uso. Asimismo, en los contratos se pueden identificar componentes de no arrendamiento referidos a desembolsos relacionados a otros conceptos.

En este contexto, la NIIF 16 permite adoptar como política contable no separar los componentes de arrendamiento y no arrendamiento de este tipo de contratos con la consecuencia que formarán parte de la medición del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual de la Compañía, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación. Cuando el pasivo por arrendamiento se remide, se reconoce un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Los costos financieros son cargados a los resultados del periodo sobre la base del plazo del arrendamiento, a la tasa de interés periódica constante del pasivo de arrendamiento remanente en cada período.

Las opciones de terminación y extensión son incluidas en los pasivos por arrendamiento. Al determinar el plazo del arrendamiento, la gerencia considera todos los factores y circunstancias que resultan en la evaluación de incentivos económicos y operativos de ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación.

Excepciones al reconocimiento

La Compañía no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de las maquinarias y equipos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor (menor a \$4.000.000, equivalente a USD 5.000), incluidos equipos informáticos, equipos menores como bombas y ventiladores. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

b) Como arrendador

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina, al comienzo del arrendamiento, si cada contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada contrato de arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación de si las transferencias de arrendamiento al arrendatario son sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero; caso contrario, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores, tales como, si el contrato de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

2.12. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos en bancos, además de depósitos a plazo menores a 90 días.

2.13. Capital emitido

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

2.14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.15. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El cargo por impuesto a la renta se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera. El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir de las diferencias temporarias que surgen por diferencias entre la base contable y tributaria de los activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectiva la utilización de créditos tributarios.

2.16. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

- (i) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- (ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- (iii) El importe se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.17. Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio en las cuentas anuales en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

La Compañía provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% del resultado del mismo menos dividendos distribuidos en forma provisoria de acuerdo a la Ley N°18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha ley obliga distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga lo contrario por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se expuso la necesidad de cambiar la política de dividendo, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles.

De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la Sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

2.18. Reconocimiento de ingresos

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño contractual mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

La contraprestación que se compromete en un contrato puede incluir importes fijos, importes variables o ambos. Los siguientes criterios específicos se deben cumplir para que se reconozca un ingreso:

Arriendo

Los ingresos corresponden al arrendamiento de terrenos y se reconocen siempre que los beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

2.19. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

A) Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada.

A.1 Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17	Contratos de seguro	1 de enero 2023

NIIF 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

NIIF 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique NIIF 9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez NIIF 17.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la norma una vez entre en vigencia.

A.2 Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2	1 de enero de 2021
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
NIIF 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
NIC 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
NIC 37	Contratos onerosos - costo de cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022

NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. Con esta publicación, el IASB completa su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera.

Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que abordan los efectos en la información financiera cuando una tasa de interés de referencia (IBOR, por sus siglas en inglés) es reemplazada por una tasa de interés alternativa casi libres de riesgo.

Las enmiendas son requeridas y la aplicación anticipada es permitida. Una relación de cobertura debe ser reanudada si la relación de cobertura fue descontinuada únicamente debido a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia y, por ello, no habría sido descontinuada si la segunda fase de enmiendas hubiese sido aplicada en ese momento. Si bien su aplicación es retrospectiva, no se requiere que una entidad reexpresé períodos anteriores.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma NIIF 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIC 16 Propiedad, planta y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las Normas aplicables.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIC 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, NIC 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

B) Las normas, interpretaciones y enmiendas a NIIF que entraron en vigencia a la fecha de los Estados Financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

B.1 Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual	1 de enero de 2020

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Administración de la Sociedad evaluó esta norma y no tiene un impacto en los estados de situación financiera de la sociedad en el período de su aplicación inicial.

B.2 Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2020
NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 28	Definición de material	1 de enero de 2020

NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7, que concluye la primera fase de su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera. Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas de interés alternativas casi libres de riesgo. Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente. Sin embargo, cualquier relación de cobertura que haya sido previamente descontinuada, no puede ser reintegrada con la aplicación de estas enmiendas, ni se puede designar una relación de cobertura usando el beneficio de razonamiento en retrospectiva. La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

La Administración de la Sociedad evaluó esta enmienda y no tiene un impacto en los estados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.

NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” – Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en NIIF 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de NIIF (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).

La Administración de la Sociedad evaluó esta enmienda y no tiene un impacto en los estados consolidados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial. El impacto será para las nuevas adquisiciones que la entidad realice a contar del 01.01.2020. Como no existen adquisiciones durante el año 2020, esta enmienda no tiene efecto para la Sociedad.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores” – Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de “material” en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La Administración de la Sociedad evaluó esta norma y no tiene un impacto en los estados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial. Considerando que estas mejoras no constituyen cambios sustanciales a NIC 1 y 8, por lo tanto, esto no afecta significativamente la forma en que la administración realiza los juicios sobre materialidad o importancia relativa.

NIIF 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19

En mayo 2020, el IASB emitió una enmienda a la norma NIIF 16 Arrendamientos para proporcionar alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de NIIF 16 relacionada con las modificaciones del arrendamiento por las reducciones de alquileres que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. La enmienda no es aplicable a los arrendadores.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si la reducción del alquiler relacionadas con el Covid-19 otorgada por un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección reconocerá los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 de la misma forma que reconocería el cambio bajo NIIF 16 como si dicho cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.

Un arrendatario aplicará esta enmienda para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

La Administración de la Sociedad evaluó esta norma y no tiene un impacto en los estados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.

2.20. Cambio en políticas contables

Adopción normas anticipadas	Fecha de aplicación
IFRS 9, Instrumentos Financieros	1 de enero de 2015

En julio de 2014 fue emitida la versión final de NIIF 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluyó nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tuvieron la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9.

La norma fue de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2018. Se permitió su aplicación anticipada.

Inmobiliaria San Patricio S.A., adoptó de forma anticipada la aplicación de la NIIF 9 desde el 1 de enero 2015, ya que de esta forma mantuvo la uniformidad de los criterios y políticas de su matriz en Chile. Cabe mencionar que la aplicación anticipada de esta norma no provocó cambios en el período corriente, como tampoco originó ajustes a períodos anteriores.

2.21. Adopción NIIF 16: Efectos y cambios en la presentación de Estados Financieros.

En el mes de enero 2016, el IASB emitió NIIF 16 Arrendamientos, donde se establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario.

La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

Para la adopción de la NIIF 16, la norma establece las siguientes alternativas en su aplicación:

1. Aplicación de enfoque retrospectivo total, consiste en rehacer los estados financieros comparativos como si siempre se hubiera aplicado NIIF 16.
2. Aplicación de enfoque retrospectivo simplificado, donde el arrendatario reconoce un pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial igual al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamo. La valorización del derecho de uso para cada arrendamiento en el momento de la transición:
 - a) Se valoriza como si la norma se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo, pero descontado usando la tasa incremental por préstamos del arrendamiento en la fecha de aplicación inicial; o
 - b) Un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento anticipado o acumulado reconocido inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Durante el 2018 la Compañía evaluó el impacto que tendría esta norma en sus estados financieros utilizando el enfoque retrospectivo simplificado optando por la alternativa 2.a reconociendo al 01.01.2019 los movimientos que se indican a continuación:

	31-12-2018	Ajuste IFRS 16	01-01-2019
	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	1.984.088		1.984.088
Activos no corrientes	71.454.176	-	71.454.176
Activo por derecho de uso	-	12.611	12.611
Activo por imptos diferidos	-	69	69
Total activos	73.438.264	12.680	73.450.944
Pasivos corrientes	224.787	-	224.787
Pasivos por arrendamiento corriente	-	6.543	6.543
Pasivos no corrientes	11.147.074	-	11.147.074
Pasivos por arrendamiento no corriente	-	6.322	6.322
Total pasivos	11.371.861	12.865	11.384.726
Patrimonio	62.066.403	-	62.066.403
Utilidades acumuladas	-	(185)	(185)
Patrimonio total	62.066.403	(185)	62.066.218
Total patrimonio y pasivos	73.438.264	12.680	73.450.944

Al 31 de diciembre 2020 el efecto en resultado de la NIIF 16 es el siguiente:

	31-12-2020	Ajuste IFRS 16	31-12-2020
	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	371.193	-	371.193
Costo de ventas	(51.081)	578	(50.503)
Ganancia bruta	320.112	578	320.690
Otros ingresos	8.198.412	-	8.198.412
Costos de distribución	-	-	-
Gastos de administración	(1.251.105)	-	(1.251.105)
Otras ganancias (pérdidas)	3.121	-	3.121
Ingresos financieros	6.513	-	6.513
Costos financieros	(2.051)	(558)	(2.609)
Resultados por unidades de reajuste	3.830	-	3.830
GANANCIA (PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS	7.278.832	20	7.278.852
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	(1.726.079)	(5)	(1.726.084)
GANANCIA (PÉRDIDA), DESPUÉS DE IMPUESTO	5.552.753	15	5.552.768

Reconciliación de Ganancia (Pérdida)	31-12-2020	Ajuste IFRS 16	31-12-2020
	M\$	M\$	M\$
EBITDA	(880.437)	-	(880.437)
Gasto por arrendamiento	-	12.952	12.952
EBITDA	(880.437)	12.952	(867.485)
Depreciación del ejercicio	(50.502)	-	(50.502)
Depreciación derecho de uso	-	(12.374)	(12.374)
Amortización del ejercicio	-	-	-
Otros ingresos (tasaciones)	8.198.358	-	8.198.358
EBIT	7.267.419	578	7.267.997
Otros costos y gastos no operacionales	(1.714.666)	-	(1.714.666)
Gasto financiero	-	(558)	(558)
Gasto por impto diferido	-	(5)	(5)
Resultado del ejercicio	5.552.753	15	5.552.768

Inmobiliaria San Patricio S.A. ha definido una tasa incremental de un 3,31% para los arrendamientos en UF, un 4,31% para los arrendamientos en peso chileno y 3,96% para arrendamientos en USD.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de diciembre del 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldos en bancos	121.373	28.003
Depósitos a plazo menores a 90 días (a)	300.004	1.136.288
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	421.377	1.164.291

El saldo de banco está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias, no presenta restricciones de ningún tipo y su valor libro es igual a su valor razonable.

Los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo incluidos en el Estado de Situación Financiera, no difieren del presentado en el Estado de Flujos de Efectivo.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(a) El saldo de depósitos a plazo menores a 90 días está compuesto por depósitos a plazo adquiridos con distintos bancos, el detalle se muestra a continuación:

RUT	Empresa	RUT	Banco	Fecha de operación	Plazo en días	Monto M\$
99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	29.12.2020	30	300.004
Saldo al 31 de diciembre de 2020						300.004
RUT	Empresa	RUT	Banco	Fecha de operación	Plazo en días	Monto M\$
99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	27.12.2019	18	1.136.288
Saldo al 31 de diciembre de 2019						1.136.288

4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

Deudores comerciales	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Facturas por cobrar	96.299	156.173
Sub - Total	96.299	156.173
Estimación para pérdidas por deterioro	(96.299)	(96.299)
Total	-	59.874

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar basado en el modelo de pérdidas crediticias esperadas según lo establecido en NIIF 9.

La Compañía constituye una provisión de deudores incobrables considerando la antigüedad de la cartera, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a ciertos clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo.

La Compañía utiliza método simplificado para la estimación de la cartera.

	Total	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2020		
			61-90 días	91-180 días	180 días y +
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	96.299	-	-	-	96.299
Sub - total	96.299	-	-	-	96.299
Estimación para pérdidas por deterioro	(96.299)	-	-	-	(96.299)
Total	-	-	-	-	-

	Total	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2019		
			61-90 días	91-180 días	180 días y +
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	156.173	59.874			96.299
Sub - total	156.173	59.874	-	-	96.299
Estimación para pérdidas por deterioro	(96.299)	-	-	-	(96.299)
Total	59.874	59.874	-	-	-

5. PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE

a) Este rubro comprende:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pasivos por arrendamiento corriente	6.063	12.308
Pasivos por arrendamiento no corriente	14.750	14.415
Saldo final	20.813	26.723

El pasivo está compuesto por el arrendamiento de vehículos para la operación de la Compañía.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

b) El movimiento del pasivo por arrendamiento corriente y no corriente es como sigue:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	26.723	-
Ajuste inicial IFRS 16	-	12.865
Adiciones de arrendamientos	5.955	23.743
Ajuste diferencia UF como índice	610	675
Gastos por intereses financieros	557	566
Pagos de arrendamiento	(12.952)	(11.126)
Otros ajustes	(80)	-
Saldo final al 31.12.2020	20.813	26.723

c) Los pagos futuros derivados de contratos de arrendamiento son los siguientes:

Arrendamientos		
Vencimiento	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Hasta 1 año	6.063	12.308
Más de 1 hasta 3 años	12.589	12.304
Más de 4 hasta 5 años	2.161	2.111
Más de 5 años	-	-
Saldo final	20.813	26.723

El efecto de la aplicación de NIIF 16 se encuentra en nota 2.21 Adopción NIIF 16.

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar I.Municipalidad de La Calera	11.253	11.253
Total	11.253	11.253

7. CUENTAS POR COBRAR POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales (2)	-	29.352
Crédito Sence (1)(2)	283	463
Total	283	29.815

Cuentas por cobrar por impuestos no corrientes	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Otros impuestos por recuperar (3)	6.769	54.160
Total	6.769	54.160

(1) Año Tributario 2021

(2) Año Tributario 2020

(3) Año Tributario 2019 y anteriores

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición de este rubro al 31 de diciembre del 2020 y al 31 diciembre 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Otras propiedades, planta y equipo, neto	656.538	-
Propiedades, planta y equipo, neto	656.538	-

El movimiento del rubro propiedades, planta y equipo es el siguiente:

	Otras propiedades, planta y equipo, neto	Total de propiedades, planta y equipo, neto
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020 (neto de depreciación acumulada)	-	-
Adiciones	707.040	707.040
Trasposos	-	-
Bajas	-	-
Gastos por depreciación	(50.502)	(50.502)
Otros incrementos (decrementos)	-	-
Total movimientos	656.538	656.538
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	656.538	656.538

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	Otras propiedades, planta y equipo, neto	Total de propiedades, planta y equipo, neto
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2019 (neto de depreciación acumulada)	-	-
Adiciones	-	-
Trasposos	-	-
Bajas	-	-
Gastos por depreciación	-	-
Otros incrementos (decrementos) (a)	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	-	-

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel, Copiapó, Bosques y otros.	81.404.768	73.223.438
Total	81.404.768	73.223.438

Movimiento	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	73.223.438	71.361.976
Ajuste a valor razonable (a)	8.198.358	1.861.462
Bajas	(17.028)	-
Total movimientos	8.181.330	1.861.462
Saldo final	81.404.768	73.223.438

1) Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según NIC 40.

a) Las Propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable cuyos valores se basan en informes emitidos por peritos externos de la Compañía.

2) Con fecha 18 de Diciembre de 2019 Inmobiliaria San Patricio S.A. efectuó el ingreso a la Seremi Minvu del Informe Previo Municipal del Proyecto con Desarrollo Urbano Denominado "PDUC San Patricio".

Esta presentación forma parte de los requisitos para la aprobación del mencionado proyecto, para los terrenos de su propiedad emplazados en área rural de la comuna de Pudahuel, según lo dispuesto en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS.

3) No existen restricciones sobre la disposición de los activos.

Enfoque de mercado

El enfoque de mercado utilizado para la tasación de los terrenos, tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender, y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica.

Nivel valor razonable

Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. El nivel utilizado para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión es de nivel 2.

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El desglose del saldo de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Derechos de agua	92.200	92.200
Total de activos intangibles distintos de la plusvalía	92.200	92.200

Movimiento Intangible

	Derechos de Agua	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	92.200	92.200

	Derechos de Agua	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2019 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	92.200	92.200

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

11. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Costo bruto		
Saldo Inicial	50.388	-
Ajuste inicial IFRS 16	-	25.970
Adiciones	5.955	23.743
Bajas	-	-
Ajuste Diferencia(UF)	610	675
Otros ajustes	(122)	-
Saldo final 31.12.2020	56.831	50.388
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Depreciación acumulada		
Saldo Inicial	(24.012)	-
Ajuste inicial IFRS 16	-	(13.359)
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Ajuste Diferencia(UF)	-	-
Depreciación	(12.374)	(10.653)
Otros ajustes	41	-
Saldo final 31.12.2020	(36.345)	(24.012)
Valor neto	20.486	26.376

Arrendamientos

Los siguientes son los importes reconocidos en el estado de resultados:

	31.12.2020	31.12.2019	
	M\$	M\$	
Gastos de depreciación de activos por derecho de uso	(12.374)	(10.653)	(ver nota 19)
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	(557)	(566)	(ver nota 23)
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor	-	-	
Pagos de arrendamiento variables	-	-	
Importe total reconocido en resultados	(12.931)	(11.219)	

La compañía tiene contrato de arrendamiento para equipos de transportes. El arrendamiento de transportes tiene un plazo entre 1 y 5 años.

La compañía tiene contratos sin opciones de compra, por lo que no tenemos nada que declarar de acuerdo al párrafo 53 letra i) por pérdidas o utilidades por la venta.

La Compañía no tiene nada que revelar de acuerdo al párrafo 59 de NIIF 16.

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a. El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Proveedores	51.149	46.546
Acreedores varios	8.989	14.585
Total	60.138	61.131

A diciembre 2020 Inmobiliaria San Patricio paga el 77% de la nómina a 30 días y el 23% desde 31 a 60 días. En diciembre 2019 pagaba el 56% de la nómina a 30 días y el 44% a 60 días.

b. La clasificación de acreedores y otras cuentas por pagar es el siguiente:

Acreedores y otras cuentas por pagar	Saldos al 31.12.2020		
	Total	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días
	M\$	M\$	M\$
Bienes	-	-	-
Servicios	60.138	46.055	14.083
Total	60.138	46.055	14.083

Acreedores y otras cuentas por pagar	Saldos al 31.12.2019		
	Total	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días
	M\$	M\$	M\$
Bienes	-	-	-
Servicios	61.131	34.575	26.556
Total	61.131	34.575	26.556

c. Los principales proveedores y sus porcentajes de representatividad al 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre 2019 son los siguientes:

Principales proveedores		31.12.2020 %
76056568-7	CONSULTORA ON SITE	36,20%
76536461-2	AGR. FORESTAL E INMOB. BOSQUE DE TINEOS	19,65%
76145211-8	DUPLA DISEÑO URBANO Y PLANIFICACIÓN SpA	6,62%
76152075-K	SOCIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERÍA FORE	4,66%
76116383-3	SERV DE COMPENSACION DE EMISIONES SA	3,55%
76419088-2	INTERRA SPA	3,11%
7217954-4	CHRISTIAN PORRE BECKETT	2,84%
78462500-1	URBE DISENO Y GESTION URBANA LTDA	2,43%
76127527-5	CONSULTORES EN COMUNICACION ESTRATEGICA	2,26%
77200490-7	ARISTO CONSULTORES LIMITADA	1,93%

Principales proveedores		31.12.2019 %
76472129-2	VCGP - ASTALDI ING Y CONSTRUCCION LTDA	40,08%
76536461-2	AGR. FORESTAL E INMOB. BOSQUE DE TINEOS	14,64%
76116383-3	SERV DE COMPENSACION DE EMISIONES SA	7,90%
76056568-7	CONSULTORA ON SITE	4,84%
76145211-8	DUPLA DISEÑO URBANO Y PLANIFICACIÓN SpA	3,86%
7217954-4	CHRISTIAN PORRE BECKETT	2,95%
96964310-3	DCV REGISTROS S.A.	2,13%
78462500-1	URBE DISENO Y GESTION URBANA LTDA	2,11%
83547100-4	AUTORENTAS DEL PACIFICO S.P.A	1,69%
77802430-6	EY SERV. PROF. AUDITORIA Y ASESORIAS SPA	1,68%

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Los saldos y transacciones con empresas relacionadas al cierre de cada ejercicio se presentan a continuación:

a.1) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. Reaj.	Corriente	
					31.12.2020	31.12.2019
					M\$	M\$
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Chile	Subsidiaria de la Matriz Chilena	Pesos	101.006	-
Total					101.006	-

a.2) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. reaj.	No Corriente	
					31.12.2020	31.12.2019
					M\$	M\$
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Chile	Subsidiaria de la Matriz Chilena	Pesos	547.115	-
Total					547.115	-

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2020		31.12.2019	
				Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono	Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono
				M\$	M\$	M\$	M\$
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	291.520	291.520	283.060	283.060
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Cobros recibidos por intercompañía	-	-	23.987	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Cobros recibidos por arriendo de terrenos	291.520	-	307.047	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Recuperación de gastos	-	-	-	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por pagar administración	711.877	-	-	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Intereses y reajustes	846	(846)	-	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	64.602	-	-	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por pagar administración	103.957	(103.957)	105.856	(105.856)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	103.957	-	105.856	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Facturas por pagar administración	11.400	(11.400)	12.455	(12.455)
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Préstamo Intercía	240.000	-	280.000	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pago préstamos	240.000	-	280.000	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Recuperación de gastos	7.878	-	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pagos realizados	19.278	-	13.474	-
76.064.832-9	Inv. Cordillera del Sur II Spa.	Filial Matriz Chilena	Dividendos por pagar	-	-	149.573	-
76.064.832-9	Inv. Cordillera del Sur II Spa.	Filial Matriz Chilena	Dividendo pagado	-	-	149.573	-

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c) Información sobre el Directorio y principales ejecutivos de la administración

Inmobiliaria San Patricio S.A. es administrada por un Directorio de cinco miembros titulares. La junta ordinaria de accionistas del 26 de abril de 2018, renovó el Directorio para el período 2018-2021.

El Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A. está constituido de la siguiente manera:

Directores Titulares	Cargos	Directores Suplentes
Alex Fort Brescia	Presidente	Jaime Araoz Medanic
Mario Brescia Moreyra	Vicepresidente	Nicolás Peña Leiva
Fortunato Brescia Moreyra	Director	Miguel Angel Salmon Jacobs
Pedro Brescia Moreyra	Director	
Jorge Eugenin Ulloa	Director	Patricio Merello Hitschfeld

Los directores antes indicados no perciben remuneraciones por parte de Inmobiliaria San Patricio S.A.

El Directorio no incurrió en gastos por concepto de asesorías ni dietas.

Los principales ejecutivos de Inmobiliaria San Patricio S.A. es el siguiente:

Nombre	Cargo
Ivan Marinado Felipos	Gerente General

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Dividendo por pagar	11.666	11.727
Leyes sociales	1.397	1.056
Retenciones a terceros	-	62
Impuesto único a los trabajadores	548	578
Total de otros pasivos no financieros	13.611	13.423

15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo del rubro provisiones corrientes por beneficios a los empleados está compuesto de la siguiente manera:

	Corriente		No Corriente	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión bono de gestión-gerencial (a)	32.694	7.812	11.198	4.071
Total	32.694	7.812	11.198	4.071

(a) Provisión bono gestión-gerencial

	Bono de gestión-gerencial	Bono de gestión-gerencial
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo Inicial	11.883	7.800
Aumentos (disminuciones) del ejercicio	43.739	12.424
Pagos del ejercicio	(11.730)	(8.341)
Saldo Final	43.892	11.883

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad no determinó una provisión de impuesto a la renta de primera categoría por determinar una pérdida tributaria.

Al 31 de diciembre de 2019 la sociedad no determinó una provisión por impuestos de primera categoría por determinar una pérdida tributaria (Nota 7).

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

b) Activos y pasivos diferidos

Detalle diferencias temporales

Activos por impuestos diferidos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Provisiones	36.445	28.830
Pérdida Tributaria	402.391	154.374
Pasivos por arrendamiento	5.619	7.215
Total activos por impuestos diferidos	444.455	190.419

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Beneficios Post empleados	3.024	1.099
Propiedades de inversión	(13.434.221)	(11.450.586)
Activos por derecho de uso	(5.531)	(7.121)
Total pasivos por impuestos diferidos	(13.436.728)	(11.456.608)
Posición neta de impuestos diferidos	(12.992.273)	(11.266.189)

Detalle posición neta de impuestos diferidos

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Activos por impuesto diferido	444.455	190.419
Pasivos por impuesto diferido	(13.436.728)	(11.456.608)
Posición neta de impuestos diferidos	(12.992.273)	(11.266.189)

Detalle Impuestos Diferidos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo Inicial	(11.266.189)	(11.147.074)
I. Diferido (Resultado Ejercicio)	(1.726.084)	(119.184)
Efecto en Patrimonio NIIF 16	-	69
Impuesto diferido neto	(12.992.273)	(11.266.189)

c) Gasto por impuesto a las ganancias

A continuación, se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Gasto por impuesto a las ganancias	31.12.2020	31.12.2019
	Acumulado período enero a diciembre	Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Ajuste al impuesto corriente del período anterior	-	(1.813)
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	-	(1.813)
Gasto (ingreso) por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(1.726.084)	(119.184)
Gastos por impuestos diferidos	(1.726.084)	(119.184)
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.726.084)	(120.997)
Utilidad (Pérdida) por impuesto a las ganancias	(1.726.084)	(120.997)

d) Conciliación de impuestos

Conciliación entre el impuesto a las ganancias que resultará de aplicar la tasa de impuesto a la renta vigente en el país y el ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias:

Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva	31.12.2020	31.12.2019
	Acumulado período enero a diciembre	Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) del año	7.278.852	1.336.837
Tasa de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(1.965.290)	(360.946)
Gastos no deducibles impositivamente	(64)	(1.898)
CM Pérdida tributaria	4.174	-
CM Patrimonio tributario	235.101	241.847
Otros	(5)	-
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	239.206	239.949
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(1.726.084)	(120.997)
Tasa Efectiva	23,71%	9,05%

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

e) Sistema de Tributación Parcialmente Integrado

Con fecha 24 de febrero de 2020 fue publicada en el Diario Oficial la Ley N°21.210 que moderniza la Legislación Tributaria.

Entre sus principales modificaciones establece como régimen único de tributación para grandes empresas el sistema parcialmente integrado, con una tasa de 27%.

Se elimina el sistema de renta atribuida implementado en la reforma tributaria Ley N°20.780 del 2014.

17. PATRIMONIO

Política de dividendos.

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2020.

	31.12.2020	31.12.2019
	Unidades	Unidades
Nro de acciones suscritas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones pagadas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones con derecho a voto	5.686.257.343	5.686.257.343

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Capital suscrito	11.751.371	11.751.371
Capital pagado	11.751.371	11.751.371

El capital al 31 de diciembre de 2020 de la Sociedad es la cantidad de \$11.751.371.570, dividido en 5.686.257.343 acciones, ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Movimiento del capital

El saldo inicial de capital previo a las disminuciones era de \$12.179.482.229 dividido en 5.727.891.780 acciones.

Con fecha 25 de noviembre de 2015 se suscribe una primera escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de doce mil noventa y un millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos treinta y cuatro pesos (\$12.091.754.234.-) dividido en 5.686.634.159 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 19 de diciembre de 2015 se suscribe una segunda escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la

adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de doce mil noventa y un millones setecientos cincuenta y dos mil ciento ocho pesos, (\$12.091.752.108.-) dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones seiscientos treinta y tres mil ciento cincuenta y nueve acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 10 de febrero de 2016 se suscribe una tercera escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones setecientos sesenta y seis mil doscientos ochenta y nueve pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones doscientas noventa y cinco mil setecientos treinta acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 30 de marzo de 2016, se suscribe una escritura de rectificación de declaración de disminución de capital de San Patricio, en virtud de la cual se rectifica la escritura de declaración de disminución de capital de fecha 25 de noviembre de dos mil quince. En virtud de esta rectificación, se declara que el monto correcto de la disminución de pleno derecho en el capital de la sociedad, esto es, que el capital de Inmobiliaria San Patricio S.A. ha disminuido de la suma de doce mil ciento setenta y nueve millones cuatrocientos ochenta y dos mil doscientos veintinueve pesos, dividido en cinco mil setecientos veintisiete millones ochocientos noventa y un mil setecientos ochenta acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y un mil quinientos trece pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientos tres mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 30 de marzo de 2016, se suscribe una escritura de rectificación de declaración de disminución de capital de San Patricio, en virtud de la cual se rectifica la escritura de declaración de disminución de capital de fecha 18 de diciembre de 2015. En virtud de esta rectificación, se declara que el monto correcto de la disminución de pleno derecho en el capital de la sociedad, esto es, que el capital de Inmobiliaria San Patricio S.A. ha disminuido de la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y un mil quinientos trece pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientos tres mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos treinta y un mil doscientos treinta pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientas dosmil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal.

Por último, con fecha 1 de abril de 2016, se suscribe una cuarta escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones trescientos setenta y un mil quinientos setenta pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones doscientas cincuenta y siete mil trescientas cuarenta y tres acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Capital

El movimiento del capital es el siguiente:

	Monto M\$	N° acciones
Saldo inicial previo a disminuciones	12.179.482	5.727.891.780
Disminución capital:		
Noviembre 2015	(427.641)	(41.588.734)
Diciembre 2015	(10)	(1.000)
Febrero 2016	(65)	(6.316)
Abril 2016	(395)	(38.387)
Total al 31.12.2020	11.751.371	5.686.257.343

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Durante el año 2020 no hubo movimientos de capital.

Otras reservas.

El saldo de otras reservas está compuesto de la siguiente forma:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Corrección monetaria de Capital por período de convergencia a IFRS año 2009	565.284	565.284
Ajustes tasación por traspaso desde Prop. planta y equipos a Prop. de inversión	801.356	801.356
Incremento (disminución) en el patrimonio por Fusión Santa Bárbara S.A.	1.191.194	1.191.194
Total otras reservas	2.557.834	2.557.834

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	31.12.2020 Acumulado período enero a diciembre	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Arriendo de terrenos y acopio temporal	371.193	517.147
Total	371.193	517.147

19. COSTO DE VENTAS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	31.12.2020 Acumulado período enero a diciembre	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Gastos por beneficios empleados	(146.694)	(111.563)
Servicios administrativos	(139.704)	(271.711)
Servicios prestados por terceros	(637.567)	(566.289)
Depreciación	(50.502)	-
Depreciación derecho de uso	(12.374)	(10.653)
Contribuciones y patentes	(314.767)	(113.469)
Provisión deudores incobrables	-	(4.735)
Total	(1.301.608)	(1.078.420)

	31.12.2020	31.12.2019
	Acumulado período enero a diciembre	Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Costo de venta	(50.503)	(279.895)
Gastos de administración	(1.251.105)	(798.525)
Total	(1.301.608)	(1.078.420)

20. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

	31.12.2020	31.12.2019
	Acumulado período enero a diciembre	Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Resultado en venta terrenos	3.121	-
Total	3.121	-

21. OTROS INGRESOS

	31.12.2020	31.12.2019
	Acumulado período enero a diciembre	Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Retasación de terrenos	8.198.358	1.861.462
Venta de otros servicios	54	-
Total	8.198.412	1.861.462

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

22. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA

	31.12.2020 Acumulado período enero a diciembre	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	371.193	517.147
Costo de ventas	(50.503)	(279.895)
Otros ingresos	8.198.412	1.861.462
Gastos de administración	(1.251.105)	(798.525)
Resultado operacional	7.267.997	1.300.189
Depreciación	50.502	-
Depreciación derecho de uso	12.374	10.653
Otros ingresos (tasaciones)	(8.198.358)	(1.861.462)
EBITDA	(867.485)	(550.620)

23. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS

	31.12.2020 Acumulado período enero a diciembre	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Detalle de los ingresos financieros		
Intereses ganados por depósitos a plazo	6.513	35.367
Total	6.513	35.367

	31.12.2020 Acumulado período enero a diciembre	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Detalle de los costos financieros		
Costos financieros	(1.206)	(1.404)
Intereses con entidades relacionadas	(846)	-
Intereses por arrendamiento	(557)	(566)
Total	(2.609)	(1.970)

24. DIFERENCIAS DE CAMBIO

	31.12.2020 Acumulado período enero a diciembre	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
Diferencias de cambio	-	2.846
Total	-	2.846

25. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

	31.12.2020 Acumulado período enero a diciembre	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre
	M\$	M\$
CM PPM	3.830	405
Total	3.830	405

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales por arriendos de terrenos y acopio temporal y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división. Por tal motivo, no debe presentar información por segmentos de operación.

27. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad ha estimado que sus actividades no presentan efectos sobre el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni ha efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

28. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la Sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El cálculo de la utilidad distribuible fue la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	Acumulado período enero a diciembre M\$	Acumulado período enero a diciembre M\$	Acumulado período enero a diciembre M\$	Acumulado período enero a diciembre M\$
Ganancia (Pérdida)	5.552.768	1.215.840	1.858.906	2.069.890
Tasaciones de propiedades	(8.198.358)	(1.861.462)	(1.863.463)	(2.099.951)
Impuesto diferido tasación	2.213.557	502.595	503.135	566.987
Tasación por venta de terreno	15.470	-	-	-
Impuesto diferido venta de terreno	(4.177)	-	-	-
Utilidad líquida distribuible	(420.740)	(143.027)	498.578	536.926
Provisión de dividendo (30%)	-	-	149.573	161.078

El cálculo de la utilidad no distribuible fue la siguiente:

Año 2017		
Tasación	(2.099.951)	
Impuesto diferido	566.987	
Total 2017		(1.532.964)
Año 2018		
Tasación	(1.863.463)	
Impuesto diferido	503.135	
Total 2018		(1.360.328)
Año 2019		
Tasación	(1.861.462)	
Impuesto diferido	502.595	
Total 2019		(1.358.867)
Año 2020		
Tasación	(8.198.358)	
Impuesto diferido	2.213.557	
Tasación por venta de terreno	15.470	
Impuesto diferido	(4.177)	
Total 2020		(5.973.508)
Total acumulado		(10.225.667)

29. ANÁLISIS DE RIESGO

Las actividades de Inmobiliaria San Patricio S.A. se encuentran expuestas a diversos riesgos, los cuales se han clasificado en dos tipos: Riesgos Operacionales y Riesgos Financieros.

a. Riesgos Operacionales

a.1 Riesgos Económicos

Parte de los riesgos operacionales se derivan de la naturaleza cíclica de la actividad económica nacional e internacional y el impacto de estos ciclos en el negocio inmobiliario que pudieran afectar el negocio de los arriendos, el potencial de los inmuebles con los que cuenta la Sociedad y sus proyectos futuros.

a.2 Riesgos Regulatorios

La estabilidad regulatoria es fundamental para un sector cuyas inversiones se rentabilizan en el largo plazo. La Sociedad tiene como prioridad fundamental el cumplimiento de las regulaciones legales, medio ambientales, laborales y las de libre competencia.

b. Riesgos Financieros y de Mercado

Son aquellos derivados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de las obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

c. Análisis de Riesgos

c.1 Riesgo de Crédito

Este riesgo se deriva del potencial incumplimiento en el pago de los arriendos de alguno de los clientes de San Patricio, produciendo pérdidas económicas y financieras.

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendadores de sus terrenos.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar comerciales es administrado por la Gerencia de Finanzas Corporativa.

La Compañía posee políticas, procedimientos y controles establecidos por la Administración donde los límites de crédito son establecidos para todos los clientes con base a una calificación interna y su comportamiento de pago.

En el presente escenario de la pandemia (Covid 19), la cartera de clientes de Inmobiliaria San Patricio ha presentado indicadores sanos de rotación y de recuperabilidad y ofrece señales claras de no haber aumentado su riesgo producto de las situaciones sociales acontecidas, por lo que la Administración no ha visto la necesidad de modificar nuestros parámetros de incobrabilidad para el presente año.

c.2 Riesgos de Liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de San Patricio y por la contratación de líneas de crédito, ambas fuentes aseguran a la Sociedad, contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período.

Inmobiliaria San Patricio S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

A. LITIGIOS O PROBABLES LITIGIOS, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, QUE PUDIERAN DERIVAR EN PÉRDIDAS O GANANCIAS PARA LAS EMPRESAS DEL GRUPO.

(i) INMOBILIARIA SAN PATRICIO CON INTERTIERRA ROL 2.400-2020 ante el 12° Juzgado Civil de Santiago.

Demanda de juicio ordinario de mayor cuantía. La demanda fue notificada durante el mes de julio en un domicilio ubicado en la comuna de Buin, donde el demandado estaría llevando labores relacionadas con su giro.

Cuantía: \$95.568.654.-

Abogado a cargo: Kandora y Compañía

Calificación: Las probabilidades de éxito en cuanto al recupero de la deuda son relativamente bajas, ya que Intertierra mantiene una deuda vigente en sistema comercial por MM\$593.

B. ASUNTOS DE CARÁCTER TRIBUTARIO QUE PUEDAN EVENTUALMENTE REPRESENTAR UNA OBLIGACIÓN REAL O CONTINGENTE.

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

C. GRAVÁMENES DE CUALQUIER NATURALEZA QUE AFECTE LOS ACTIVOS DE NUESTRA PROPIEDAD (EMBARGOS, HIPOTECAS, PRENDAS, ETC.).

Con fecha 28 de noviembre de 2008, mediante Decreto Supremo del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, publicado en el Diario Oficial el día 27 de febrero de 2009, se otorgó a Transelec S.A., una concesión eléctrica definitiva para establecer en la Región Metropolitana, provincia de Maipo, comunas de San Bernardo y Calera de Tango, una línea de transmisión eléctrica en estructuras de doble circuito.

Como consecuencia de lo anterior se constituyeron servidumbres eléctricas sobre los siguientes inmuebles de propiedad de Inmobiliaria San Patricio S.A.: a) **Hijuela D de la Hijuela N°3 del Fundo Cuatro Álamos**, Rol de Avalúo 4505-52; y b) **Parcela N°6 de la Hijuela N°4 del Fundo Cuatro Álamos**, Rol de Avalúo 4505-62.

D. SANCIONES.

Por el período comprendido entre el 1° de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha recibido sanciones administrativas.

31. HECHOS RELEVANTES.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

- 1.-Con fecha 23 de marzo de 2020, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 30 de abril del año 2020, con el objeto de que se pronunciara sobre las siguientes materias:
 - i. Aprobar la Memoria, el balance general y estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.
 - ii. Fijar la Política de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
 - iii. Designar auditores externos.
 - iv. Fijar la remuneración anual de los Directores.
 - v. Dar cuenta respecto de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas.
 - vi. Designación de periódico para publicación de avisos; y
 - vii. Tratar las demás materias de interés social y que sean de competencia de la Junta.

- 2.-En la misma sesión de Directorio se acordó hacer presente a la Junta Ordinaria de Accionistas citada que, dado que la Sociedad sufrió pérdidas durante el ejercicio 2019, no corresponde el reparto de dividendos en la Junta en relación con dicho ejercicio. En cuanto a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, se acordó proponer a la Junta que, una vez absorbidas las pérdidas del ejercicio 2019 conforme al artículo 78 inciso segundo de la Ley 18.046 sobre sociedades anónimas, el 30% del remanente sea destinado a la distribución de dividendos adicionales en los términos del artículo 137 del reglamento de dicha ley, facultando al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución, en la medida que sea compatible con las disponibilidades de caja y que esa distribución sea coherente con las necesidades de inversión y el cumplimiento de los indicadores financieros aprobados por la Sociedad.

- 3.-En la misma sesión de Directorio se acordó citar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para el día 30 de Abril de 2020, con el objeto de reformar los estatutos sociales, ampliando el objeto social.

- 4.-Con fecha 30 de marzo de 2020, se comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.

- 5.-Con fecha 30 de abril de 2020, se llevó a cabo la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que adoptó los siguientes acuerdos principales:
 - a. Se aprobó el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2019, y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual;
 - b. Se acordó no distribuir dividendos con cargo a las utilidades del ejercicio 2019, por cuanto la Sociedad tuvo pérdidas en dicho período;
 - c. Se acordó distribuir los dividendos adicionales por un monto equivalente al 30% de las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, una vez que se hayan absorbido todas las pérdidas del ejercicio 2019. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, considerando la disponibilidad de caja y las obligaciones de la Sociedad, proceda a tal distribución de dividendos;
 - d. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., estableciéndose la distribución de dividendos anuales, de a lo menos un 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas;
 - e. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2020, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tales;
 - f. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2020, a la firma EY;

Inmobiliaria San Patricio S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

g, Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad; y

h, Se designó al diario electrónico "El Libero" para publicaciones de balance, citaciones a Junta y pago de dividendos.

6.- Con esa misma fecha, mediante hecho esencial, se informó a la Comisión para el Mercado Financiero, los acuerdos adoptados en la Junta Ordinaria de accionistas.

7.- Con fecha 30 de abril de 2020 se llevó a cabo la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual se acordó la modificación del objeto social, ampliándolo, en el sentido de incorporar la siguiente letra "c) la producción, elaboración, industrialización y comercialización de bienes forestales, madera en todas sus formas, incluyendo para tales fines la adquisición y explotación de predios", lo que se informó a la Comisión para el Mercado Financiero, mediante hecho esencial enviado con la misma fecha.

8.- Con fecha 18 de mayo de 2020, a través de Hecho Esencial enviado a la Comisión para el Mercado Financiero, se informó la renuncia del Gerente General don Antonio Lira y el nombramiento de Iván Marinado en su reemplazo como Gerente General de Inmobiliaria San Patricio.

32. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

San Patricio S.A. al 31 de diciembre 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no presenta saldos en moneda extranjera.

33. GARANTÍAS DIRECTAS

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	FECHA VCTO.	DEUDOR	ACTIVOS COMPROMETIDOS	
		NOMBRE	TIPO	MONTO M\$
VCGP ASTALDI INGENIERIA Y CONSTRUCCION LTDA	28/10/2021	Inmobiliaria San Patricio	Boleta de Garantía	269.976

34. HECHOS POSTERIORES

Desde el 1 de enero 2021 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la administración de la sociedad no tiene conocimiento de hechos posteriores significativos que afecten o puedan afectar la presentación y/o resultados de los mismos.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

ANÁLISIS RAZONADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

No podemos iniciar el análisis razonado de la compañía, sin hacer referencia a los efectos producidos por la emergencia sanitaria producida por el Covid-19.

Esta pandemia no nos ha afectado mayormente, pues dado el giro de nuestra actividad, tenemos muy poco personal y están trabajando en forma remota, además los contratos de arriendo se mantienen estables. Por lo que no vemos riesgos de operación.

A diciembre de 2020, la Sociedad registró una utilidad neta de M\$ 5.552.768. Esta cifra, es superior a la obtenida en el mismo período de 2019, donde se obtuvo una ganancia de M\$ 1.215.840 principalmente por retasaciones de terrenos en el período.

A diciembre 2020 se refleja una utilidad bruta de M\$ 320.690 a pesar de los menores ingresos por arriendos de propiedades por término de contratos. A diciembre 2019 la utilidad bruta fue de M\$ 237.252.

El resultado operacional fue de M\$ 7.267.997 a diciembre de 2020, que se compara a los M\$ 1.300.189 registrados en el mismo período del año 2019.

El flujo generado en actividades de operación fue de M\$ -695.650 que se compara a los M\$ -551.184 obtenidos a diciembre 2019. El menor flujo operacional se debe a una disminución de los ingresos de la operación lo que implica menores cuentas por cobrar y mayores pagos en el período.

Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión es de M\$ -33.106 a diciembre 2020, inferior a los M\$ 35.367 del mismo período del año 2019, explicado por menores ingresos por depósitos a plazo.

La variación del flujo originado por actividades de financiamiento (M\$-14.158 a diciembre 2020 y M\$ -162.103 a diciembre 2019) se explica principalmente por no pago de dividendos durante 2020.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

En el activo corriente disminuye el rubro "Efectivo y equivalente efectivo" producto del menor nivel de ingresos del período. Mientras que, en Activos no corrientes, el aumento corresponde principalmente a propiedades de inversión producto de retasaciones. El efecto neto es un aumento del activo en M\$7.952.267.

Pasivos

En el total del pasivo, se ve un aumento explicado principalmente por cuentas por pagar a entidades relacionadas y pasivo por impuesto diferido producto de retasaciones del período. El efecto neto es un aumento de pasivo en M\$ 2.399.499.

Patrimonio

La variación de patrimonio es un aumento de M\$ 5.552.768 en ganancias acumuladas, correspondiente al resultado del ejercicio.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

ANÁLISIS RAZONADO

PRINCIPAL FUENTE DE FINANCIAMIENTO

La Sociedad en la actualidad mantiene un bajo nivel de endeudamiento medido sobre su patrimonio, ya que tiene la capacidad de financiar sus actividades operacionales actuales con recursos propios generados por sus negocios.

EVALUACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIO DE LA ENTIDAD

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos y acopio temporal, y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de las propiedades de inversión que posee.

a. Principales indicadores financieros

Liquidez	31.12.2020	31.12.2019
	Veces	Veces
Liquidez Corriente	2,0	13,4
Razón ácida	2,0	13,4

Activos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Total Activos	82.613.674	74.661.407

Resultado	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Resultado Operacional	7.267.997	1.300.189
Ebitda	(867.485)	(550.620)
Utilidad (pérdida) después de impuesto	5.552.768	1.215.840

Rentabilidad	31.12.2020	31.12.2019
	Rentabilidad del patrimonio	8,07%
Rentabilidad de activos	6,72%	1,63%
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,9765	0,2138
Retorno de dividendos	0,00%	0,66%

b. Los principales componentes del Balance General al 31 de diciembre de 2020

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2020	31.12.2019	Variación	31.12.2020	31.12.2019	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	432.913	1.265.233	-65,78%	213.512	94.674	125,52%
No corriente	82.180.761	73.396.174	11,97%	13.565.336	11.284.675	20,21%
Patrimonio	-	-	0,00%	68.834.826	63.282.058	8,77%
Total	82.613.674	74.661.407	10,65%	82.613.674	74.661.407	10,65%

c. Resumen de las principales partidas del Estado de Flujo de Efectivo Directo

	31.12.2020	31.12.2019	Variación Diciembre 2020 Diciembre 2019
	M\$	M\$	M\$
	Flujo originado por actividades de operación	(695.650)	(551.184)
Flujo originado por actividades de inversión	(33.106)	35.367	(68.473)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(14.158)	(162.103)	147.945
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(742.914)	(677.920)	(64.994)

d. Factores de Riesgos

Las actividades de Inmobiliaria San Patricio S.A. se encuentran expuestas a diversos riesgos, los cuales se han clasificado en dos tipos: Riesgos Operacionales y Riesgos Financieros.

a. Riesgos Operacionales

a1. Riesgos Económicos

Parte de los riesgos operacionales se derivan de la naturaleza cíclica de la actividad económica nacional e internacional y el impacto de estos ciclos en el negocio inmobiliario que pudieran afectar el negocio de los arriendos, el potencial de los inmuebles con los que cuenta la Sociedad y sus proyectos futuros.

a.2 Riesgos Regulatorios

La estabilidad regulatoria es fundamental para un sector cuyas inversiones se rentabilizan en el largo plazo.

La Sociedad tiene como prioridad fundamental el cumplimiento de las regulaciones legales, medio ambientales, laborales y las de libre competencia.

b. Riesgos Financieros y de Mercado

Son aquellos derivados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de las obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

Inmobiliaria San Patricio S.A.

ANÁLISIS RAZONADO

c. Análisis de Riesgos

c.1 Riesgo de Crédito

Este riesgo se deriva del potencial incumplimiento en el pago de los arriendos de alguno de los clientes de San Patricio, produciendo pérdidas económicas y financieras.

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendadores de sus terrenos.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar comerciales es administrado por la Gerencia de Finanzas Corporativa.

La Compañía posee políticas, procedimientos y controles establecidos por la Administración donde los límites de crédito son establecidos para todos los clientes con base a una calificación interna y su comportamiento de pago.

En el presente escenario de la pandemia (Covid 19), la cartera de clientes de Inmobiliaria San Patricio ha presentado indicadores sanos de rotación y de recuperabilidad y ofrece señales claras de no haber aumentado su riesgo producto de las situaciones sociales acontecidas, por lo que la Administración no ha visto la necesidad de modificar nuestros parámetros de incobrabilidad para el presente año.

c.2 Riesgos de Liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de San Patricio y por la contratación de líneas de crédito, ambas fuentes aseguran a la Sociedad, contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período.

Declaración de Responsabilidad

Los firmantes, en nuestra calidad de Directores y Gerente General según se indica, de Inmobiliaria San Patricio S.A., domiciliados todos nosotros para estos efectos en Isidora Goyenechea #2800, piso 13, Las Condes, Santiago, nos declaramos responsables bajo juramento respecto de la veracidad de la información incorporada en esta memoria anual.

Alex Paul Fort Brescia
PRESIDENTE

Fortunato Brescia Moreyra
DIRECTOR

Mario Brescia Moreyra
VICEPRESIDENTE

Pedro Brescia Moreyra
DIRECTOR

Jorge Eugén Ulloa
DIRECTOR

Iván Marinado Felipos
GERENTE GENERAL

